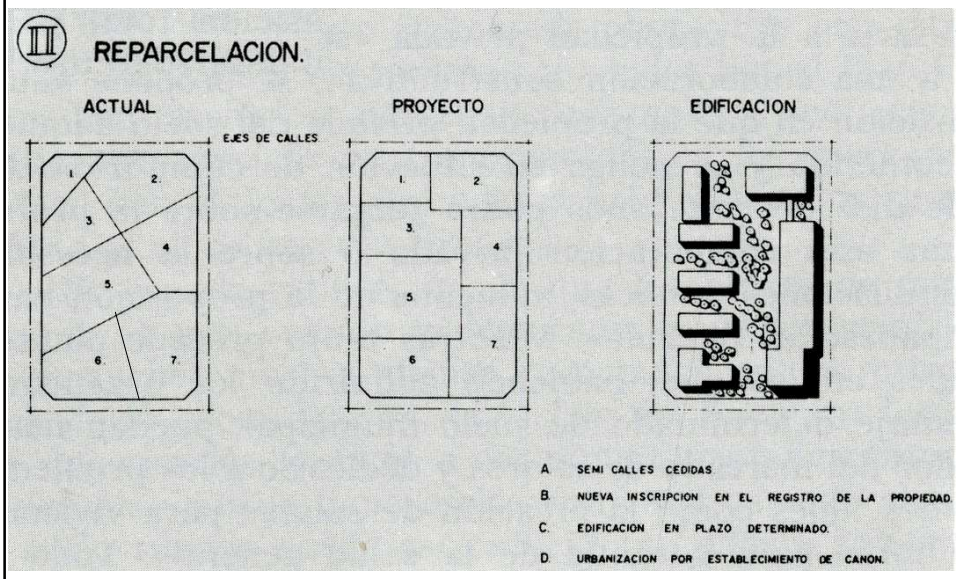
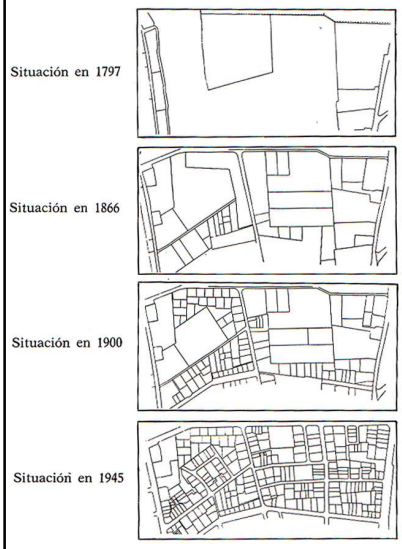
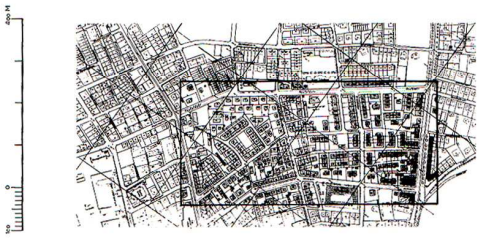
birpartzelazioak (I)



katastroan oinarritutako garapena





Organización y división del suelo. Berna, transformación de una zona en las afueras de la ciudad: la trituración de la propiedad inmobiliaria y sus consecuencias en el desarrollo de la construcción. La confrontación entre las situaciones de 1797, 1866, 1900 y 1945, muestran cómo la casualidad en la subdivisión del suelo, lleva a un desarrollo de edificación casual (H. Bernoulli).

hirigintza-antolakuntza integralik gabeko garapen geldoa

(birpartzelazioaren teknika ia beharrezko ez duena)

birpartzelazioa (oro har)

hirigintza-antolakuntza berrira egokitzeko partzelen birbanaketa-teknika

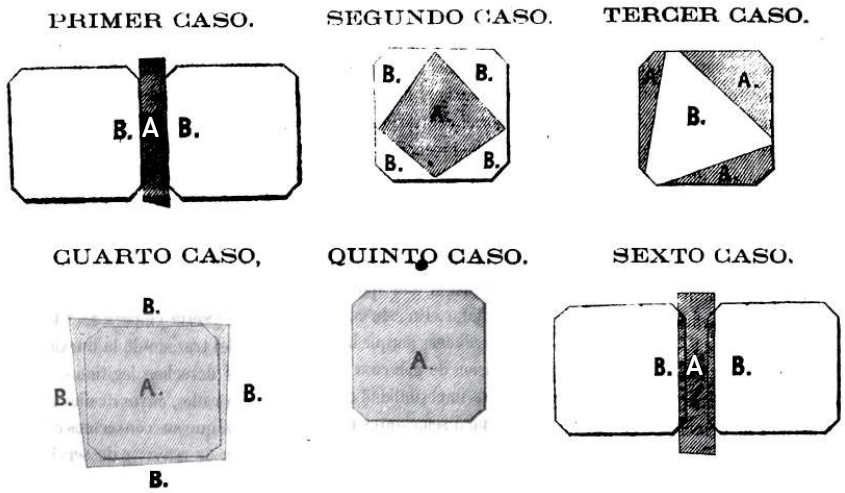
birpartzelazioan hirigintza-eremuko (gauzatze-unitatea, normalean) lursailen jabeen artean eskubideak eta betebeharrak modu proportzionatuan banatuko dira

birpartzelazioa (oro har)

eskubideak (eta betebeharrak) jatorrizko lursailen tamainarekiko proportzionalak dira

partzela berrantolatuak edo berriak jabeei esleitzerakoan, aurrekoen antzerako lekuan egotea saiatuko da birpartzelazioa

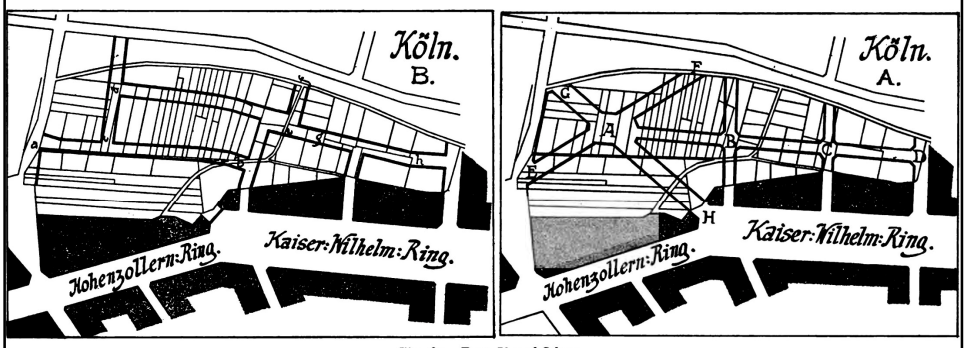
birpartzelazioari buruzko kezka zaharrak



Bartzelonako XIX. mendeko zabalgunea egikaritzeko birpartzelazio-arazoen ikerketa

iturria: *Cuatro palabras sobre el Ensanche* (Ildefons Cerdá, 1861)

birpartzelazioari buruzko kezka zaharrak



Illus. 82.—Town Plan of Cologne.
A.—Showing geometrical planning disregarding property boundaries.
B.—Showing Camillo Sitte's suggested method of planning to avoid disturbing the property lines.
By kind permission of the Editor of "Der Städtebau."

bi birpartzelazio ezberdin, Kolonian (Alemania):

ezkerrekoa (B), jabegoen mugak edo katastroa ahalik eta gehien errespetatuz;

eskuinekoa (A) mugak errespetatu gabe

iturria: *La práctica del urbanismo* (Raymond Unwin, 1909)

partzelazioa

edozein partzela bat bi zatitan edo gehiagotan banatzea (errespetatuz partzelen gutxieneko tamaina)

hirigintza-partzelaziotzat joko da hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian ematen den edozein partzelazio; halaber, urbanizaezineko batzuk (partzela berriak txikiegiak direnean, etab)

horregatik, partzelatzeko Udal-lizentzia eskatu behar da

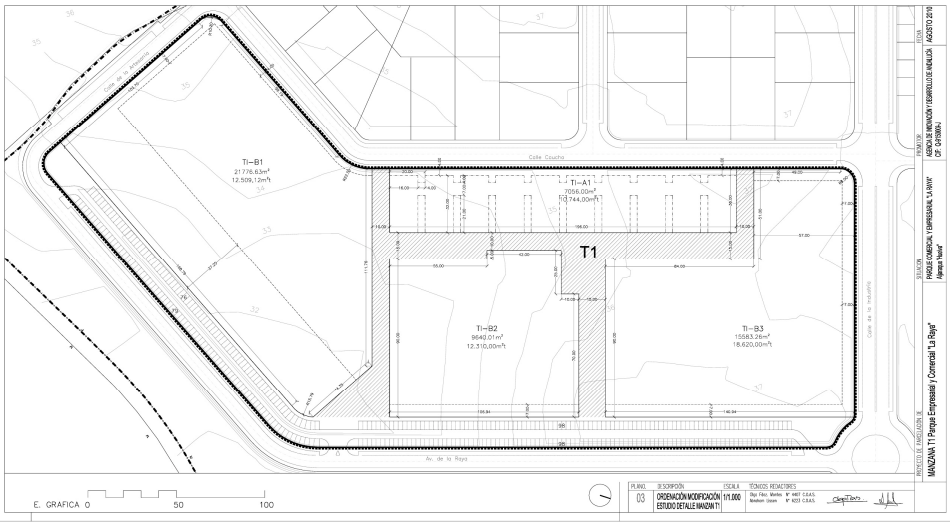
partzelazio baten adibidea

kokapen-planoa

T1 etxe-irlaren partzelazio-proiektua

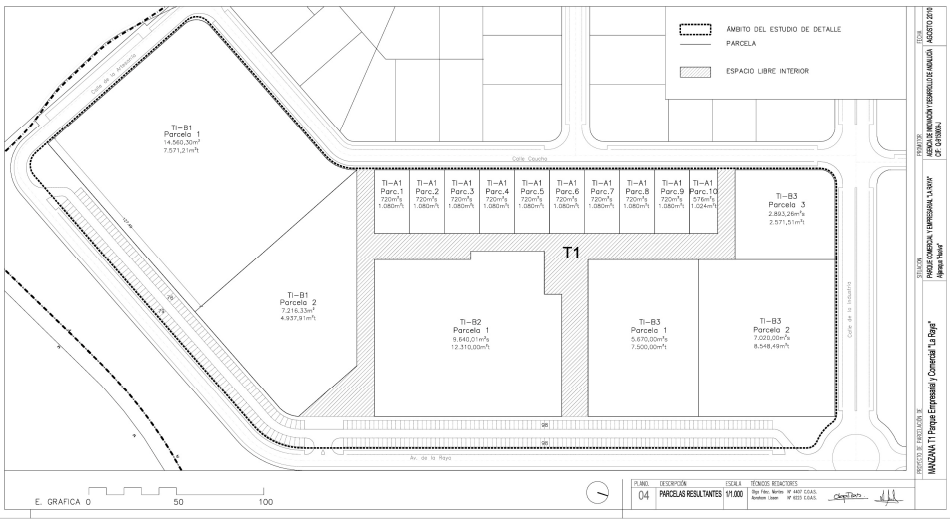
Aljaraque (Huelva), 2010

partzelazio baten adibidea



jatorrizko partzelak
T1 etxe-irlaren partzelazio-proiektua
Aljaraque (Huelva), 2010

partzelazio baten adibidea



partzelatutako partzelak
T1 etxe-irlaren partzelazio-proiektua
Aljaraque (Huelva), 2010

birpartzelazioaren helburuak

-aurreko partzelak erregularizatzea

-hirigintza-antolakuntzak eragindako onurak (eskubideak) eta zamak (betebeharrak) lursailen jabeen artean modu justoan banatzea (erabilera ezberdinak egotekotan, ponderazio-koefizienteen bidez)

-eraikigarritasun-eskubide horiek zehazki kokatzea (partzela jakin batean edo batzuetan)

-zehaztea Udalari derrigorrez eta doan laga egin behar zaizkion sistemak eta partzela eraikigarriak

birpartzelazioa

-lursailen jabeek birpartzelazioan borondatez (modu boluntarioan) parte hartu dezakete, edo, beharrezkoa izatekotan, derrigorrez

-onurak eta zamak lursailen bidez ordaindu daitezke, edo baita dirutan ere, kalte-ordainen bidez

-birpartzelazio-proiektuak partikularrek zein Administrazioak sustatu ditzakete (Udalak onesten ditu, beti ere)

birpartzelatzeko irizpideak

-jabeen eskubideak haien lursailen azaleren arabera banatuko izango dira (besterik adosten ez badute)

-orube berriak jatorrizkoetatik ahalik eta gertuen esleituko dira

-ezin da esleitu gutxieneko tamaina ez duen oruberik

-jabeei partzela berriak esleituko zaizkie; ezinezkoa izatekotan, edo diferentziak egotekotan, dirutan ere ordaindu daiteke

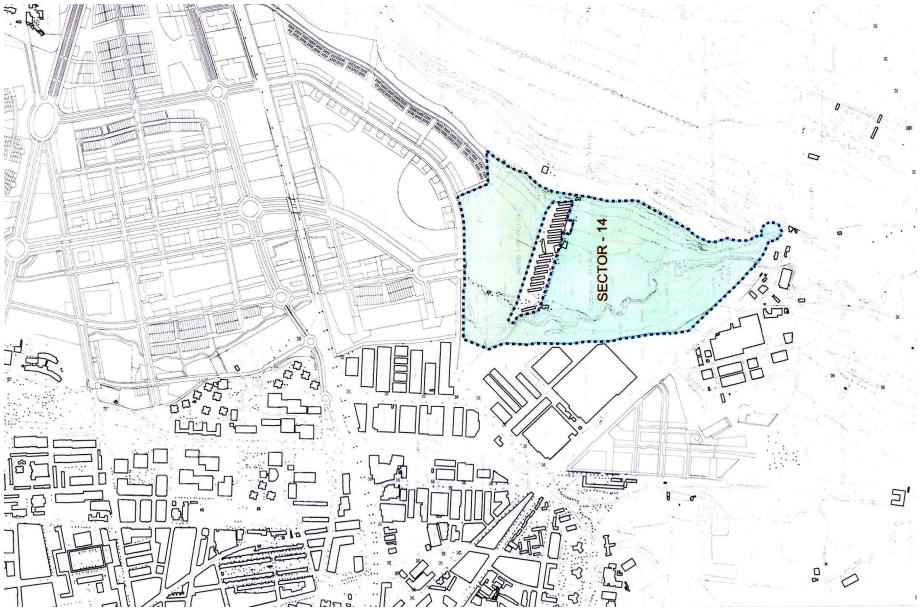
-jatorrizko partzeletan zeuden landaketak eta eraikinak (antolakuntzarekin bateragarriak ez badira eta bota behar badira) eraisteagatik kalte-ordainak ordaindu daitezke

birpartzelazio ekonomikoa

birpartzelazio mota bat da, zeinetan jabeak jatorrizko lursail berdinekin gelditzen diren, aldaketa txiki batzuekin (mugen lerrokaduretan), diruz konpentsatzen direnak

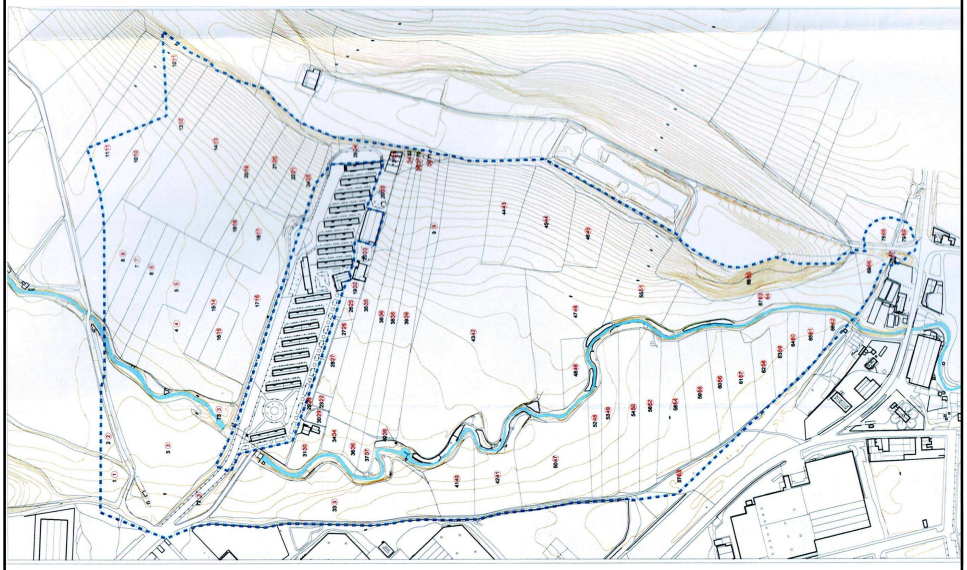
normalean egiten da birpartzelazio materiala zaila denean egikaritze-unitatearen azaleraren ¼ batean, gutxienez, edo jabeen % 60k baino gehiagok hala adosten dutenean

birpartzelazio-proiektu baten adibidea



Gasteizko 14. sektorearen (Olaran) birpartzelazio-proiektua, 2011

birpartzelazio-proiektu baten adibidea



Egungo partzelarioa

Gasteizko 14. sektorearen (Olaran) birpartzelazio-proiektua, 2011

RELACION DE FINCAS APORTADAS SECTOR 14 "OLARAN"

Nº FINCA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA (m^2)	REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL POLIGONO	MANZANA	PARCELA	FINCA HIPOTECARIA Nº	SEGREGACIÓN	SUPERFICIE RESTO FINCA MATRIZ (m^2)
1	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	1.237,00	1341	4198	1	24.108		
2	Construcciones Urbanas Uro, S.A. y Urbanizadora Barcongada, S.A.	770,00	1341	4198	2	25.067		
3	Construcciones Urbanas Uro, S.A. y Urbanizadora Barcongada, S.A.	10.792,00	1341	4198	3	7.271		
		15.800,00	1341	4198	33			
		3.114,00	1341	4198	72			
		369,00	1341	4198	73			
4	Berringa Gestión Inmobiliaria, S.L.; Sorlaza, S.L.; Yoralde, S.L.	9.870,00	1341	4198	4	16.815		
5	Cuatro Urvasco, S.A.	5.880,00	1341	4198	5	26.765		
6	Tuesta, S.A.	2.190,00	1341	4198	6	27.187		
7	Cuatro Urvasco, S.A.	2.890,00	1341	4198	7	26.764		
8	Tuesta, S.A.	2.880,00	1341	4198	8	27.179		
9	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	2.770,00	1341	4198	9	24.903		
10	López de Lacalle Pinedo, Tomás y García Frejoso de Sotomayor, Lucrecia María de la Encina	9.400,00	1341	4198	10	27.178		
11	Bonalde Bi, S.A.; Ferguse 1, S.L.	180,00	1341	4198	11	26.909		
		360,00	1341	4198	12			
12	Berringa Gestión Inmobiliaria, S.L.; Sorlaza, S.L.; Yoralde, S.L.	4.045,00	1341	4198	13	27.040		
13	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	15.980,00	1341	4198	14	4.223		
14	Ichiz Promociones, S.L.; Berringa Gestión Inmobiliaria, S.L.; Sorlaza, S.L.; Yoralde, S.L.	2.060,00	1341	4198	15	10.253		
15	Tuesta, S.A.	1.980,00	1341	4198	16	21.829		
16	Ichiz Promociones, S.L.; Berringa Gestión Inmobiliaria, S.L.; Sorlaza, S.L.; Yoralde, S.L.	7.960,00	1341	4198	17	22.223		
17	Tuesta, S.A.	3.645,00	1341	4198	18	21.828		
18	Tuesta, S.A.	1.400,00	1341	4198	19	10.662		
19	Cuatro Urvasco, S.A.	4.300,00	1341	4198	20	18.400		
20	Lendir 1.100, S.L.	3.100,00	1341	4198	21	14.302		
21	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	5.460,00	1341	4198	22	-		
22	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	767,20	1341	4198	23	27.583		
23	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	2.540,00	1341	4198	24	4.225		
24	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	1.880,00	1341	4198	25	-		
25	Hernández Hernández, Laurentino y García Pérez, Petra	1.000,00	1341	4198	26	47.439		
26	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	566,07	1341	4198	27	-		
27	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	2.040,00	1341	4198	28	-		
28	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	347,83	1341	4198	29	-		
29	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	360,00	1341	4198	30	16.955		
30	Crespo Crespo, Antonio-Dolores, Manuel, Odilón; Crespo Sturzo, Milita	1.400,00	1341	4198	31	19.832		
31	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	417,14	1341	583	2	27.477		
32	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	971,71	1341	583	10	27.985		
33	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	1.080,00	1341	583	20	-		
34	Ichiz Promociones, S.L.	130,00	1341	4198	32	23.681		
		1.080,00	1341	4198	34			
35	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	7.760,00	1341	4198	35	-		
36	Lendir 1.100, S.L.	1.180,00	1341	4198	36	27.612		
		4.010,00	1341	4198	38 (parte)			
		56,00	1341	4198	70 (parte)			
37	Lendir 1.100, S.L.	970,00	1341	4198	37	25.701		
		73,23	1341	4198	70 (parte)			
38	Lendir 1.100, S.L.	1.067,00	1341	4198	38 (parte)	-		
39	Zaduro, S.A.; Ruiz de Azua Martínez, Francisco Javier	0.220,00	1341	4198	39	22.423		
		260,00	1341	4198	40			
		380,00	1341	4198	71			
40	Promociones Arza-Olmeda, S.L.	4.419,00	1341	4198	41	21.284		
41	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	4.410,00	1341	4198	42	-		
42	Ichiz Promociones, S.L.	10.860,00	1341	4198	43	21.679		
43	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	6.200,00	1341	4198	44	16.862		
44	Lendir 1.100, S.L.	6.880,00	1341	4198	45	14.100		
45	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	4.400,00	1341	4198	46	18.570		
46	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	14.280,00	1341	4198	47	15.912		
		3.040,00	1341	4198	48			
47	Ichiz Promociones, S.L.; Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	10.000,00	1341	4198	50	21.561		
48	Lendir 1.100, S.L.	2.520,00	1341	4198	52	25.968		
49	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	4.000,00	1341	4198	53	25.847		
50	Lendir 1.100, S.L.	4.400,00	1341	4198	54	25.909		
51	Lendir 1.100, S.L.; Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	7.080,00	1341	4198	55	18.761		
52	Zaduro, S.A.	4.120,00	1341	4198	56	19.480		
53	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	1.070,00	1341	4198	57	-		
54	Zaduro, S.A.	5.440,00	1341	4198	58	29.866		
55	Construcciones Urbanas Uro, S.A. y Urbanizadora Barcongada, S.A.	5.240,00	1341	4198	59	27.220		
56	Ichiz Promociones, S.L.	2.960,00	1341	4198	60	25.972		
57	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	4.440,00	1341	4198	61	25.913		
58	Lendir 1.100, S.L.	2.060,00	1341	4198	62	26.157		
59	Lendir 1.100, S.L.	2.461,40	1341	4198	63	27.410		
60	Lendir 1.100, S.L.	1.045,00	1341	4198	64	27.187		
61	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	2.200,00	1341	4198	65	25.912		
62	Ichiz Promociones, S.L.; Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	640,00	1341	4198	66	10.879		
63	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	4.482,00	1341	4198	67	25.941		
64	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	4.980,00				25.942		
65	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	5.570,00	1341	4198	68	25.602		
66	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	1.520,00	1341	4198	69	27.411		
67	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	26,01	1341	4198	76	-		
68	Tuse Elburro, S.A.	1.063,30	1341	4198	78	32.947	SI	2.162,00
69	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	498,41	1341	4198	79	29.235	SI	471,39
70	Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz/ko Udal Hirigintza Elkartea Enmarcher 21 Zabalgunea, S.A.	15.108,24				-		
	TOTAL	*346.857,35*						

birpartzelazio-proiektu baten adibidea

Lursailen jabeak

Gasteizko 14. sektorearen (Olaran) birpartzelazio-proiektua, 2011

birpartzelazio-proiektu baten adibidea

Plan Partzialak proposatutako hirigintza-antolakuntza xehatua

Gasteizko 14. sektorearen (Olaran) birpartzelazio-proiektua, 2011

birpartzelazio-proiektu baten adibidea

Egungo partzelarioaren eta antolakuntzaren gainjartzea

Gasteizko 14. sektorearen (Olaran) birpartzelazio-proiektua, 2011

birpartzelazioaren teknika

1. jabe bakoitzaren jatorrizko lursailen azalerak zerrendatzen dira
2. partzela berrien eraikigarritasunak (erabilera jakinak dituztenak) eraikigarritasun ponderatura pasatzen dira
3. jabeen artean eraikigarritasun ponderatuak banatzen dira, jatorrizko lursailen azaleraren arabera
4. eraikigarritasun ponderatu horiek erabilera berriak dituzten partzela berrietara pasatzen dira, eta kokapenaren arabera esleitzen